Numer okazowy BEZPŁATNY.

Opłata pocztowa uiszczona ryczałtem. Rok III.

Kraków, październik 1931 r. Nr. 5.

INFORMATOR dla Właścicieli Realności

Organ Towarzystwa Właścicieli Realności Wielkiego Krakowa
oraz Izby Własności Nieruchomej Miejskiej dla Województwa Krakowskiego.
Siedziba Towarzystwa Wł. Realn. i Izby: Kraków, Plac Szczepański 2, Nr. tel. 146-78

Redakcja i administracja: Kraków, Plac Szczepański 2, Nr. tel. 146-78. — Konto P. K. O. Nr. 410.545.
Redaktor: Dr. Maksymiljan Kornreich.

NADZWYCZAJNE WALNE ZGROMADZENIE

Towarzystwa Właścicieli Realności Wielkiego Krakowa,

odbędzie się

w niedzielę dnia 25 października b. r. o godzinie 3·30 popoł. w Sali Bolońskiego Rynek Gł. 34. I. p. w Krakowie,

z następującym porządkiem dziennym:

1). **Zagajenie i sprawozdanie z prac Towarzystwa.** — Wygłosi prezes Tow-a Dr. Józef Steinberg.

2). **Sprawozdanie z Nadzw. Zjazdu przedstawicieli Zrzeszeń Własności Nieruchomej Miejskiej w Polsce, odbytego w Warszawie** w dniu 17 b. m. (projekt podwyżki podatku od nieruchomości, — projekt wstrzymania eksmisyj w zimie.) wygłosi **Dr. Juljan Gertler**, Prezes Wojewódzkiej Izby Własności Nieruchomej.

3). **Zmiana Statutu Towarzystwa.**

4). **Aktualne sprawy i informacje dla właścicieli realności.** — wygłosi Dyrektor biura Towarzystwa **Dr. Maksymiljan Kornreich.**

5). **Przewlekłość procesów w sprawach o czynsz i wypowiedzenie jako przyczyna szkód dla Skarbu Państwa i dla właścicieli realności** — wygłosi Wiceprezes Tow-a **Dyr. Henryk Askenaze.**

6). **Wnioski i interpelacje.**

Ze względu na ważność spraw umieszczonych w porządku dziennym, upraszamy wszystkich właścicieli realności (bez względu na to, czy są członkami Towarzystwa, czy też nie), o **niezawodne i liczne przybycie.**

Za wydział:

Prezes Dr. Józef Steinberg, Wiceprezesi: Karol Breuer, Józef Litawski, Henryk Askenaze, Sekretarze: Dr. Leon Geldwerth, Dr. Józef Guzikowski, Dyrektor biura: Dr. Maksymiljan Kornreich.

W razie braku kompletu przewidzianego statutem Walne Zgromadzenie rozpocznie się o 4-tej „popoł. bez względu na ilość obecnych.

Opłaty wodociągowe wobec ustaw lokatorskich.

(Kto ma płacić podatek i opłaty wodociągowe?).

Z kół prawniczych otrzymujemy następujący artykuł w tej nader aktualnej sprawie:

I. Pospieszne i w atmosferze demagogji redagowanie ustaw, wywołuje coraz więcej komplikacyj życiowych i prawnych, stwarza mnóstwo przykrości i nieporozumień, a Sądy obarcza ciężarem drobiazgowych i bardzo przewlekłych skarg.

Jednym z przykładów tego jest sprawa opłat wodociągowych. Pod wpływem mylnej interpretacji ustawy lokatorskiej z 11. kwietnia 1924. Dz. U. Nr. 39. poz. 406. utarło się przekonanie w szerokich masach lokatorskich, jakoby w starych domach istniał ustawowy obowiązek właściciela realności **do bezpłatnego dostarczania lokatorom wody.** — Opinja taka jest błędna, gdyż **żadna ustawa** takiego obowiązku nie zna. — Przeciwnie lokator ma obowiązek wszędzie płacić za wodę tak, jak płaci np. za prąd elektryczny lub gaz.

Różnolita była jednak praktyka w sposobie zapłaty za wodę, czego nie uwzględniło ustawodawstwo lokatorskie, biorące za punkt wyjścia stosunki istniejące na terenie b. Kongresówki, gdzie lokatorzy za **faktycznie konsumowaną wodę** płacili należytości do rąk właścicieli kwoty, wkalkulowane już w komorne. Ustawa lokatorska z r. 1924. nie uwzględnia stosunków odrębnych, a w szczególności na terenie miast: Krakowa, Lwowa i Tarnowa, gdzie w różnych czasach wydane zostały zgodne w treści odrębne krajowe ustawy wodociągowe. Niniejszy artykuł ma za cel analizę stosunków wodociągowych na terenie m. Krakowa, co z natury rzeczy odnosi się także analogicznie do miast Lwowa i Tarnowa.

II. Otóż w Krakowie obowiązuje nadal krajowa ustawa wodociągowa z 12. sierpnia 1899. Nr. 94. Dz. U. Kr. i z dn. 10|10 1908 Nr. 117. Dz. U. Kr. a to §§ 6 i 9 i § 15 i 16 przepisów wykonawczych, które pozostają w sprzeczności z ustawą lokatorską. Mianowicie krak. ustawy wodociągowe obejmują dwa rodzaje świadczeń za wodę: **„podatek gminny“ i „opłaty za zużywanie wody“.** — Tymczasem ustawa lokatorska zna tylko pojęcie „opłaty gminnej od dostarczania wody“, tj. należytości za **faktycznie** dostarczaną wodę.

Na podstawie ustawy wodociągowej miasto Kraków ma prawo ściągać do 5°/o czynszu „na pokrycie kosztów, połączonych z zaprowadzeniem wodociągu miejskiego, jego utrzymaniem i administracją“ — a to przez okres 50 lat tj. do roku 1949. — Świadczenie to ma charakter specjalnego **podatku, obciążającego ogół mieszkańców i to bez względu na to, czy dana osoba wodę konsumuje czy nie.** — Wynajmujący lokal w domu czynszowym musi podatek opłacać, choćby tam nie mieszkał i wody wogóle nie używał, a także opłacać go muszą realności z wodociągiem wogóle jeszcze nie połączone, a tylko do połączenia obowiązane. — Za ten podatek ma się prawo do konsumcji 50 litrów na głowę i dobę. — Prócz tego za wodę zużytą w gospodarstwie domowem ponad 50 litrów na głowę i dobę, tudzież dla celów przemysłowych, ogrodów etc. należy uiszczać „opłaty za zużywanie wody“ w stosunku faktycznej konsumcji po taryfowej cenie.

III. Podatek gminny ma więc swoje specjalne przeznaczenie inwestycyjne i amortyzacyjne i winien być administrowany jako odrębny fundusz. Podatek ten nie jest przeto czystem świadczeniem wzajemnem za dostarczoną wodę, ale daniną publiczną, obciążającą mieszkańców według ich zamożności (z wysokości płaconego czynszu) a nie według zużycia wody. — Wedle specjalnych ustaw wodociągowych dla miast Krakowa, Tarnowa i Lwowa uchwalonych i wprowadzonych na lat 50 a dotąd obowiązujących i przez żadną późniejszą ustawę nie zniesionych — dochody płynące ze specjalnego ustawą tą na wszystkich mieszkańców nałożonego podatku, stanowią odrębny specjalny fundusz Gminy na zamortyzowanie w ciągu 50 lat wydatków poniesionych za założenie, wprowadzenie, utrzymanie i rozszerzenie sieci wodociągowej w mieście, w miarę potrzeby i rozrostu Gminy. Sprzecznem jest z brzmieniem i instrukcją obowiązującej **ustawy** wodociągowej, której żadnem rozporządzeniem władzy administracyjnej uchylić ani zmienić nie można, „przelewanie dochodów funduszu wodociągowego do ogólnych wpływów Gminy; przedewszystkiem z dochodów tego funduszu należy pokryć wydatki na rozszerzenie sieci wodociągowej w mieście, budowę drugiego rurociągu. Sprzeciwia się zaś postanowieniom ustawy wodociągowej zużywanie nadwyżek funduszu wodociągowego na inne wydatki Gminy i podwyższanie następnie podatku wodociągowego i obciążanie przez to lokatorów i właścicieli realności celem pokrycia pożyczek zaciągniętych następnie na budowę drugiego rurociągu i tp.

IV. **Tak podatek gminny jak i opłaty za zużywanie wody mają płacić lokatorowie, względnie zużywający wody.** — Zapłata powyższego podatku i opłat następuje za pośrednictwem właścicieli realności, którzy za to odpowiadają bezpośrednio Miastu z prawem regresu do lokatorów.

Tutaj atoli praktyka tych trzech gmin nie była jednolita. Podczas gdy Tarnów wymierzał i inkasował podatek i opłaty za wodę bezpośrednio z lokatorów, a posługiwał się tylko subsydjarną odpowiedzialnością właścicieli, to Magistrat M. Krakowa i Lwowa należytości z ustawy wodociągowej wymierza i ściąga bezpośrednio z właścicieli, pozostawiając im regres do lokatorów.

Rozmiary świadczeń wodociągowych na terenie Krakowa, Lwowa i Tarnowa nie są przeto identyczne ze świadczeniami z ustawy lokatorskiej z r. 1924. — Idzie teraz o stosunek prawny i praktyczny ustawy wodociągowej do ustawy lokatorskiej.

V. Otóż powyższe ustawy krajowe wodociągowe obowiązują w całej pełni, gdyż:

a) nie zostały odwołane ani ustawą lokatorską z dnia 11 kwietnia r. 1924. Nr. 39. poz. 406. Dz. Ust.

Rz. P., ani żadną inną ustawą poprzednią lokatorską a to rozp. austr. z 26 stycz. 1917 Nr. 34 Dzpp., z 26 paźdz. 1918, ust. z 28 czerwca 1919 Nr. 52 i z 18 grud. 1920 Nr. 4 Dz. Ust. Rz. P. z r. 1921.

b) ustawa wodociągowa ma charakter lex specialis (ustawy specjalnej), i wobec ogólnej interpretacji prawnej musi przedewszystkiem obowiązywać przed ustawą ogólną (lex generalis), jaką w tym wypadku jest ustawa lokatorska z r. 1924, o ile tą ustawę ogólną wyraźnie nie została uchylona;

c) obowiązywanie ustawy wodociągowej potwierdza najlepiej sama Rada Miasta i Magistrat M. Krakowa (także Lwowa i Tarnowa), który na jej podstawie przewidziany tam podatek i świadczenia na mieszkańców nakłada i je egzekwuje. Co więcej przedwojenne świadczenia mieszkańców z tej ustawy zostały rozszerzone, ile że Rada Miasta Krakowa uchwałą swą z dn. 28|12 1928 od r. 1929. dotychczasowy 4% podatek gminny wodociągowy w Krakowie podwyższyła na 5%, z powołaniem się i na zasadzie ustawy wodociągowej, **bez zwiększenia dostarczanej za to wody.** *)

d) wreszcie ustawa wodociągowa obowiązuje i została wyraźnie utrzymana w mocy wedle art. 92. ustawy o zasileniu finansów miejskich z 17. XII 1921. Dz. U. Nr. 2|1922. i § 30 rozp. wykon. do tej ustawy to jest rozp. Min. Spr. Wewn. z 29 kwiet. 1922 L. 34 poz. 294 Dz. U. Rz. P., a świadczenia wodociągowe są źródłem poważnych dochodów miejskich.

Oczywiście w tych warunkach dla prawnika wykluczonym i niedopuszczalnym jest tu i ówdzie stosowany oportunizm w interpretacji prawnej ustaw wodociągowych, jakoby ustawa wodociągowa obowiązywała właścicieli, a nie obowiązywała lokatorów, jako mieszkańców miasta. — Wyrazem takich fiskalnych dla każdego nieuprzedzonego niezrozumiałych finezyj interpretacyjnych jest w szczególności praktyka Magistratu M. Krakowa, który bez żadnych podstaw prawnych ściągany **„podatek gminny"** nazywa i traktuje jako „stałą opłatę wodociągową". Pojęcie takie nie jest znane ani ustawie lokatorskiej, ani ustawie wodociągowej i zaczerpnięte jest zupełnie mylnie z ustawy o zasileniu finansów miejskich z dn. 17 grudnia 1921 poz. 6 Nr. 2|22 Dz. Ust. Rzp. i z rozp. wyk. Ministr. spraw wewn. z dnia 29 kwietn. 1922 Nr. 34 poz. 294 Dz. Ust. Rzp. których wobec istotnych rzeczowych różnic do krakowskiego **podatku** wodociągowego nie można jednak stosować.

VI. O ile idzie o praktyczny stosunek ustawy wodociągowej do ustawy lokatorskiej, to lokator płacił zwykle „podatek gminny" i „opłaty za używanie wody" do rąk właściciela realności. — Podatek gminny był stały, podczas gdy opłaty za używanie wody zmieniały się, zależnie od faktycznej konsumcji. Stąd też częste bywały wypadki, że przy wynajmie ustalano czynsz (komorne) i „podatek gminny" w jednej ogólnej kwocie, ale bywało też nierzadko, że podatek uiszczano odrębnie. Wyjątkowo tylko strony ryczałtowały także umownie „opłaty za używanie wody". W okresie dewaluacji przy spadku czynszów, Miasto zaczęło ściągać podatek gminny **wprost od lokatorów w pełnej wysokości**, podczas gdy właściciel dostawał tylko drobną część komornego. Od roku 1927. kiedy czynsze osiągały 75% normy z r. 1914. Magistrat M. Krakowa począł stosować wymiary podatku wodociągowego na właścicieli tak jak przed wojną, pozostawiając im uregulowanie zapłaty w drodze regresu do lokatorów. Błędne ujęcie tej sprawy przez ustawę lokatorską polega także w tem, że przy czynszach osiągających 75% normy z czerwca 1914. nie rozróżniano tych, którzy należytość za wodę płacili razem z czynszem, od tych, którzy płacili za to odrębnie. Stąd też ścisłe stosowanie ustawy lokatorskiej prowadziłoby do życiowego absurdu, że ten kto płacił w r. 1914 za wodę odrębnie, płaciłby dzisiaj tylko czyste komorne, zaś wodę dostawałby w prezencie od właściciela realności. Tego rodzaju nierównomierność traktowania obywateli nie mogła być intencją ustawy lokatorskiej. — Magistrat M. Krakowa przyjmuje dla ratowania swego mylnego i dziwnego stanowiska jako regułę (choć to jest szkodliwe dla realności będących własnością gminy), że w czynszach podstawowych z czerwca 1914 mieścił się zawsze także „podatek gminny" wodociągowy i przy ustalaniu podstawy wymiaru tego podatku potrąca każdemu ówczesne 4%. Ale równocześnie Magistrat popada sam z sobą w sprzeczność, i wymierza drugi podatek realnościowy, tj. podatek od nieruchomości z pełnej kwoty, czyli Magistrat m. Krakowa nietylko czynsz ale i podatek wodociągowy, który ma być specjalnem świadczeniem lokatorów, obciąża podatkiem od nieruchomości i dodatkiem gminnym. (Argument, że czy to opłata za wodę, czy to podatek wodociągowy, stanowią istotną część czynszu po myśli ustawy cywilnej, dlatego, że w myśl ust. budowlanej z 7|VII. 1883 właściciel realności ma obowiązek dostarczenia lokatorowi studni wzgl. wody — odparcie znajduje w tem, że dostarczenie wody ze studni następuje darmo, oraz w tem, że ustawa specjalna wodociągowa dla Krakowa, Tarnowa i Lwowa z r. 1899 i 1908, jako późniejsza, zniosła ten przepis ustawy budowlanej nakazując zasypanie studzień, i zaprowadzając dla lokatorów wzgl. dla właścicieli jako odpowiedzialnych, podatek wodociągowy i opłaty za wodę.

— Omówienie tego krzywdzącego postępowania wymiarowego zastrzegamy sobie odrębnie na innem miejscu.

VII. W myśl więc ustawy lokatorskiej, oraz w myśl obowiązującej nadal ustawy wodociągowej i stosowanej praktyki, sprawa podatku wodociągowego i opłat za wodę w Krakowie (Lwowie i Tarnowie), da się ująć w następujące konkretne tezy:

1). O ile tzw. podstawowe komorne płacone w czerwcu 1914 r. obejmowało obok czynszu z mieszkania także i ówczesny 4% gminny podatek płacony za budowę i utrzymanie wodociągów, ten lokator wykazujący ten stan rzeczy, płacąc tę kwotę zgodnie z ustawą lokatorską, nie jest już obowiązany dziś do odrębnej zapłaty

*) Gdy zapotrzebowanie wody na cele publiczne, dla straży pożarnej, dla skrapiania placów i ulic oraz ogrodów miejskich i dla zakładów miejskich, wymaga zużycia 8 milionów litrów wody rocznie, a zatem połowy ogólnego zapotrzebowania wody, wobec czego połowę należytości za wodę powinna ponosić Gmina, a w ślad zatem podatek wodociągowy powinien być do połowy obniżony.

podatku, gdyż mieści się on już w płaconej kwocie.

2). Wobec tego, że Magistrat M. Krakowa od 1 stycznia roku 1929, podwyższył ten **gminny podatek** wodociągowy z dawnych 4°/o na 5°/o, różnicę 1°/o winien ponosić lokator, na podstawie obowiązującej ustawy wodociągowej, bo wszak nawet, jeśli czynsz przedwojenny ugodzono wraz z podatkiem wodociągowym, to ten czynsz jako zasadniczy z czerwca 1914 tej podwyżki podatku o 1°/o nie obejmuje.

3). Opłatę za używanie wody (t. zw. nadwyżkę zużycia wody) winien ponosić lokator, chyba gdyby specjalną umowę — zresztą nader rzadką i wyjątkową — i ta nadwyżka była objęta czynszem podstawowym płaconym w czerwcu 1914. Od tego mógłby więc lokator być wolnym tylko wówczas, gdyby wykazał, że w czynszu z czerwca 1914 zryczałtowano także obok podatku wodociągowego 4°/o, nadto należność za nadwyżkę zużycia wody. — To stanowisko zajął Sąd Najwyższy w orzeczeniu z 1. X. 1930 III. 1. Rw. 582|30 Kraków Cg I a. 371|28, wygłaszając tezę: „Podatek wodociągowy (obecnie 5°/o) dla m. Krakowa pokrywa pewne maximum zużycia wody (obecnie 50 litrów na głowę i dobę) zgóry na głowę oznaczone. Za ten podatek wodociągowy wedle ustawy wodociągowej dla M. Krakowa odpowiadają **wobec Gminy** bezpośrednio właściciele domów. Obfitsze zużycie wody podlega ponadto osobnej dopłacie. — Opłaty za obfitsze używanie wody mają być ściągane przez Gminę wprost od tych, na których zgłoszenie dostarcza się wody".

4). O ile tzw. podstawowym czynszem z czerwca 1914 było objęte tylko czyste komorne bez podatku wodociągowego, wówczas podatek ten winien ponosić odrębnie lokator, względnie zwrócić go właścicielowi jako bezpośrednio wobec Magistratu odpowiedzialnemu w całej obecnej wysokości tj. 5°/o. Również powinien go ponosić w całości lokator, jeśli umownie do tego się zobowiązał, bez względu na to, czy umowa nastąpiła przed, czy po wejściu w życie ustawy lokatorskiej w r. 1924.

Takie stanowisko w tej kwestji zajęło też Ministerstwo Spraw Wewnętrznych, przy interpretacji spornej kwestji w Tarnowie w reskrypcie z 23. II. 1927. W. L. As. 8988|26. — Potwierdza to również zasada prawna ustalona trafnym i wyczerpującym i zasadnicze znaczenie mającym wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 20 stycznia 1931 roku II Bc 1044|30, oraz orzeczeniem Sądu Najwyższego z dn. 18. grudnia 1930, III R 590|30 Nr. 323, które ustala zasadę: „Zaciągnięty ważnie przez lokatora przed wejściem w życie ustawy o ochronie lokatorów z dnia 11 kwietnia 1924 Nr. 39 poz. 406 Dz. U. Rz. P. umowny obowiązek opłacania podatku wodociągowego nie ustaje ani z mocy art. 33-go ani z mocy przepisu art. 7. ust. 2 wspomnianej ustawy, choć komorne osiągnęło 75°/o podstawowego komornego".

5). Na podstawie ustawy z 14. III. 1928 Dz. U. Nr. 31, poz. 297 lokator obowiązany jest płacić należytość za wodę, oraz za kanalizację w tych domach, które po dniu 1. czerwca 1924 zostały skanalizowane względnie połączone z wodociągiem miejskim.

Kraków, w październiku 1931 roku.

Dr. J. St.

Druki listów upominalnych do lokatorów o zapłatę podatku wodociągowego, do nabycia w biurze Towarzystwa Plac Szczepański 2.

Program Towarzystwa Właścicieli Realności Wielkiego Krakowa

opracowany przez Prezesa Tow-a Dr. Józefa Steinberga.

W jednym z poprzednich numerów „Informatora" ogłosiliśmy pierwszą część „Programu" obejmującą kwestję budowlaną, zakładu i podatku wodociągowego, oraz kontroli nad przedsiębiorstwami miejskiemi, obecnie umieszczamy jego dokończenie.

Dozorcy domowi

Celem utrzymania porządku i bezpieczeństwa w nieruchomościach miejskich, należy dążyć do wprowadzenia do orzeczeń nadzwyczajnej komisji rozjemczej ustalającej warunki pracy i płacy dozorców domowych miasta Krakowa zasad ogólnie obowiązującej ustawy cywilnej i ogólnie obowiązującego kodeksu pracy, i uchylić przepisy wyjątkowe tworzące bez przyczyny z uszczerbkiem i dla właścicieli i dla lokatorów z dozorców domowych warstwę najbardziej uprzywilejowaną pod względem specjalnej ochrony; skutki tego są bowiem wprost przeciwne, demoralizują tych których mają chronić, t. j. dozorców domowych i zatruwają stosunki pomiędzy nimi a właścicielami realności i lokatorami.

Stosunek do Towarzystwa turystycznego

Należy dążyć do uzyskania wpływu w tej dziedzinie w interesie właścicieli realności i w interesie rozwoju stoł. król. m. Krakowa jako ośrodka turystycznego, a to przez wydelegowanie członków wydziału dla współpracy, gdyż przez to wzrasta znaczenie naszego miasta i wzrasta także wartość realności miejskich w Krakowie i ożywi się ruch budowlany.

Wzmocnienie opieki socjalnej samodzielnych zawodów między nimi i właścicieli realności

Wdrożenie akcji celem stworzenia Kas Chorych dla samodzielnych zawodów t. j. dla pracodawców w szczególności dla członków zawodów wolnych, oraz właścicieli realności.

Rozbudowa stosunku do Kas Oszczędności m. Krakowa i stworzenie lepszych stosunków kredytowych dla Właścicieli Realności

Należy dążyć do powołania przez właściwe

czynniki reprezentantów Tow. Właśc. Realności, do Wydziałów Komunalnej Kasy Oszczędności m. Krakowa i do Wydziału Samorządowej Pow. Kasy Oszczędności w Krakowie dla uzyskania wpływu na zarząd i rozwój tych Kas odpowiadającego ekonomicznemu znaczeniu Właścicieli Realności w życiu i rozwoju m. Krakowa.

Wpływ na zarząd gminy i udział w reprezentacji gminy

Należy zorganizować Właścicieli Realności i poczynić przygotowania prasowe i propagandowe do zbliżających się wyborów do Rady miasta i do samorządowego sejmiku powiatowego w Krakowie dla zapewnienia Właścicielom Realności odpowiedniego wpływu na skład tych rad i w mieście i w sejmiku powiatowym, odpowiadającego sile podatkowej i znaczeniu gospodarczemu właścicieli realności w mieście Krakowie.

Celem wykonania tego programu, wypracowania odpowiednich memorjałów i wysłania deputacji do Wojewody i Prezydenta miasta wybiera Wydział komisję, która wyznaczy referentów i członków deputacji.

Nieraz Magistrat bezprawnie każe remontować domy

Magistrat Krakowski przesadza często w swem urzędowaniu w stosunku do właścicieli domów i w wielu wypadkach bezprawnie ich męczy. Każe naprzykład przeprowadzać kosztowne remonty, nie mając często prawnej podstawy i kompetencji i nie ogląda się przy tem na to, że właściciele domów nie mają za co tych remontów przeprowadzić, zwłaszcza w obecnym kryzysie gospodarczym.

Zazwyczaj właściciele domów którzy nie potrafią sami się bronić, a przez lekkomyślność nie należą do Towarzystwa Właścicieli Realności — robią co Magistrat każe, a potem narzekają na ciężkie czasy. Ci którzy należą do Towarzystwa, od czasu do czasu przy pomocy Towarzystwa obalają bezprawne zarządzenia Magistratu.

Oto ciekawy wyrok w podobnej sprawie :

WYROK

Zarządzenie polic. budowlane Magistratu Miasta Torunia z dnia 5-go grudnia 1930 L: dz. VII A 42 44|30 **uchyla się.**

UZASADNIENIE :

Na skutek wniosku Ignacego Szymańskiego i po dokonanych przez rzeczoznawcę budowlanego oględzinach domu powoda przy ul. Sobieskiego L. 16 w Toruniu Magistrat m. Torunia zarządzeniem polic. budowlanym z dnia 5 grudnia 1930 roku L: dz. VII A 4244|30 wezwał powoda do doprowadzenia dachu nad mieszkaniem lokatora Szymańskiego „do stanu przepisowego".

Zarządzenie powyższe oparł Magistrat m. Torunia na przepisach art. 377, 385 L. c" i 387 Rozp. Prez. Rzeczyp. o prawie budowlanym i zabudowaniu osiedli z 16|9 1928 r. (Dz. U. R. P. Nr. 23 poz. 202) oraz na art. 28 ustawy z 11 kwietnia 1924 o ochronie lokatorów poz. 406 Dz. U. Przeciw temu zarządzeniu wniósł powód w terminie ustawowym skargę do tut. Woj. Sądu Administracyjnego, w której wywodzi, że dochód z jego domu wynosi zaledwie 15. zł. miesięcznie, że nie można od powoda wymagać, by w jednym roku wydał na remont domu dwa razy tyle, ile za cały rok otrzymuje, że domek, który zajmuje wspomniany lokator Szymański, postanowił powód zburzyć albo gruntownie wyremontować, ponieważ zagraża bezpieczeństwu publicznemu i w tym celu kilkakrotnie wzywał lokatora Szymańskiego, by wyprowadził się, wskazując mu inne odpowiedniejsze mieszkanie, przyczem chciał mu powód zapłacić koszta przeprowadzki i nawet czynsz najmu za pół roku z góry, jednak nazwany lokator nie chce ustąpić z zajmowanego u powoda mieszkania uniemożliwiając mu przeprowadzenie remontu domu.

W odpowiedzi na skargę powoda oświadczył pozwany Magistrat, że stwierdzone zostały mokre ślady od przeciekania na sufitach w pokoju i kuchni mieszkania lokatora Szymańskiego spowodowane przez uszkodzony dach, wobec czego wnosi pozwany Magistrat o oddalenie skargi powoda.

Wojewódzki Sąd Administracyjny, zważywszy :

1). że postanowienia art. 28. ustawy z dnia 11. kwietnia 1924 roku o ochronie lokatorów poz. 406. Dz. Ust. rozszerzając uprawnienia policji budowlanej w tym kierunku, iż może ona żądać od właścicieli domów wykonania robót, zabezpieczających tylko normalne użytkowanie lokali przez najemców.

2). że w myśl art. 377 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 16. lutego 1928. r. o prawie budowlanem i zabudowaniu osiedli (Dz. U. R. P. Nr. 23. poz. 202) władze polic. budowlane uprawnione są do żądania od właścicieli nieruchomości usunięcia tylko takich wad budynków, które powstały wskutek uchybień w utrzymaniu tychże budynków, względnie wskutek nieprawidłowego ich zbudowania i zagrażają bezpieczeństwu osobistemu lub publicznemu względnie oddziałują szkodliwie na zdrowie mieszkańców lub szpecą ulice i place publiczne.

3). że w konkretnym wypadku nie zachodziła potrzeba interwencji władzy polic. budowlanej w interesie publicznym gdyż ewentl. wady w stanie budynku jak ślady przeciekania na sufitach mieszkania, nie przeszkadzają normalnemu użytkowaniu lokalu przez najemcę, a nie zagrażają bezpieczeństwu osobistemu lub publicznemu, ani też nie szkodzą zdrowiu mieszkańców, uznał, że pozwany Magistrat w konkretnym wypadku **nie miał podstawy prawnej** do nakładania na właściciela tj. powoda obowiązku wykonania remontu dachu umówionego domu, wobec czego orzekł jak w tenorze wyroku.

„GUMATEKT”

(—) Z prawdziwą przyjemnością przychodzi nam dzisiaj donieść o wielkim zainteresowaniu naszych czytelników, poruszoną przez nas w ostatnim numerze kwesją uszczelnienia dachów, izolacji piwnic i ścian najnowszym materjałem uszczelniającym „Gumatekt“. Liczne zapytania i zamówienia, które Firma codzienie otrzymuje, są najlepszym dowodem, jak potrzebną i korzystną jest tego rodzaju masa uszczelniająca, szczególnie w obecnym czasie kryzysowym.

Firma produkująca „Gumatekt“ wykonała w ostatnich tygodniach w samym tylko Krakowie, następujące uszczelnienia:

Dachy blaszane: przy ul. Zyblikiewicza 9, św. Krzyża 3, przy Moście 1, Łobzowska 27, Morsztynowska 1, Olszewskiego 2, na stacji kolejowej w Krakowie i t. d.

Dachy papowe: św. Wawrzyńca 13, św. Anny 2, Grzegórzecka 19, Radziwiłłowska 12 a, również na stacji kolejowej w Krakowie i t. d.

Dachy szklone: Mikołajska 9, w Parowozowni na stacji w Krakowie, św. Krzyża 3 i t. d.

Kosze dachowe blaszane i ofasowania kominów przy dachach dachówkowych: ul. przy Moście 1, Pierwsze Osiedle Oficerskie i t. d.

Dachy żelbetowe, ściany popękanych zbiorników żelbetowych i t. p. dla Gminy Miasta Krakowa, Zakładów „Solvay“ — Krakowskiej fabryki Sody i t. d., pozatem wykonane są i w toku liczne roboty na prowincji.

Prace i interwencje Wydziału Towarzystwa.

W ostatnim miesiącu Wydział Towarzystwa Właścicieli Realności W. Krakowa wykonał następujące prace i przedsięwziął poniższe interwencje u władz:

1. Interwencja delegacji Towarzystwa w Prezydjum Sądu okręgowego w Krakowie w sprawie powolnego wymiaru sprawiedliwości w sprawach o wypowiedzenie i czynsz. P. Prezes przyrzekł zarządzić, aby te sprawy traktowane były przez Sędziów jako najpilniejsze.

2. Interwencja delegacji w Prezydjum Miasta (u P. Prezydenta i wszystkich Wiceprezydentów). Delegacja poruszyła sprawę konieczności oszczędności w gospodarce miejskiej, i usprawnienia administracji, uprosiła o szersze stosowanie ulg przy odraczaniu i rozkładaniu na raty podatku od nieruchomości i przychylne opiniowanie próśb o umorzenie podatku, podniosła sprawę podwyższenia ryczałtu 50 litrów wody na głowę i dobę do 75 litrów, żaliła się na praktykę Magistratu przy ściąganiu podatków gminnych za lata 1924 — 1926 oraz na przewlekłą procedurę biura regulacyjnego, i na niesłuszne wkraczanie Magistratu w razie żądania napraw przez lokatorów, prosiła o wysyłanie upomnień przed egzekucjami podatkowemi i td. i td.

3. Delegacja Towarzystwa interwenjowała w Izbie Skarbowej, zwracając uwagę na szkody, jakie powoduje dla właścicieli i Skarbu Państwa przewłoka w procesach najmowych oraz jakie wyrządzi wstrzymanie eksmisyj przez zimę, prosiła o uwzględnianie podań o umorzenie podatku od nieruchomości, w razie nieściągalności czynszu, lub w razie złego położenia ekonomicznego właściciela, — oraz o ryczałtowe potrącanie przy wymiarze podatku dochodowego na podatki — 19, 7% od czynszu brutto.

U wszystkich tych władz złożono odpowiednie memorjały. Postulaty Towarzystwa zostały życzliwie wysłuchane, a delegacja otrzymała przyrzeczenie, że będą one w miarę możności uwzględniane. Osobny memorjał przesłano do Ministerstwa Skarbu w Warszawie, oraz na ręce posła Dra Bogdaniego.

Do 1. listopada płatny jest podatek dochodowy na r. 1931, do 28 b. m. podatek wodociągowy za III. kwartał 1931.

Straty nieściągalne a podatek dochodowy.

Wobec różnej praktyki w sprawie należności nieściągalnych, względnie wątpliwych odpisanych na straty, przy wymiarze podatku dochodowego, ministerstwo skarbu zgodnie z orzecznictwem NTA w specjalnym okólniku wyjaśnia: Przy odpisaniu na straty wprost z danego rachunku należności nieściągalnych, względnie wątpliwych przez osoby prawne, opodatkowane od dochodu winna być przy wymiarze tego podatku uznana słuszność odpisania na straty nie tylko wtedy, jeżeli przedłożone zostały ścisłe dowody nieściągalności, stwierdzające upadłość dłużnika, bezskuteczność procesu, ugodę między dłużnikiem a wierzycielem itp., lecz również i wtedy, gdy płatnik uprawdopodobni, że w chwili odpisania na straty wierzytelność była nieściągalna Wyliczenie wypadków prawdopodobieństwa nieściągalności pewnych wierzytelności jest niemożliwe. Mogą być one różne, a ocena każdego musi być indywidualna, w każdym jednak wypadku winno być w aktach wymiarowych zaznaczone, jakie okoliczności na uprawdopodobnienie nieściągalności przytoczono, oraz że prawdziwość ich została zbadana i stwierdzona.

Podstawę wymiaru podatku państwowego od lokali stanowi komorne faktyczne opłacane w czerwcu 1914 r. — po potrąceniu 5%-towego podatku wodociągowego oraz podatku gminno-czynszowego. —

(Wyrok N. T. A. z dnia 25 marca 1931 r. L. rej. 3630|28).

Powody: Magistrat m. Lwowa wymierzył podatek od lokali za drugi kwartał 1927 r. przyjmując za jego podstawę pełne komorne z czerwca 1914 r. bez potrącenia od tego komornego 5%-owego podatku wodociągowego oraz podatku gminno-czynszowego.

Uzasadnienie: Kwestję sporną między stronami stanowi zagadnienie, czy gminne opłaty, a to opłata wodociągowa i gminny grosz czynszowy, mają być wliczane do komornego przy ustaleniu podstawy wymiaru podatku od lokali na zasadzie ustawy z dnia 2. sierpnia 1926 r. Dz. U. R. P. poz. 550.

Według art. 4. powołanej ustawy, podstawę wymiaru podatku od lokali, stanowi roczne przedwojenne komorne, płacone w czerwcu 1914 r. względnie wartość czynszowa z czerwca 1914 r. lokali nieoddawanych wówczas w najem lub odstąpionych do bezpłatnego użytku, zaś według par. 3. rozporządzenia wykonawczego do powyższej ustawy z dnia 21 grudnia 1926 r. Dz. U. R. P. poz. 95|1927 podstawę wymiaru podatku od lokali stanowi komorne płacone w czerwcu 1914 r. obliczone w stosunku rocznym, z wyłączeniem opłat dodatkowych (art. 7 i 8 ustawy o ochronie lokatorów) względnie ustalona w taki sam sposób wartość czynszowa od lokali nieoddanych w najem, lub odstąpionych do bezpłatnego użytku.

Z przytoczonych przepisów ustawy i rozporządzenia wynika, że za podstawę wymiaru podatku od lokali służy komorne z czerwca 1914 r względnie wartość czynszowa z tego okresu czasu.

Świadczenia, na tle których wyłania się sporne zagadnienie w rozpatrywanej niniejszem sprawie, są świadczeniami, do których ponoszenia był obowiązany lokator bez względu na treść umowy najmu, a które właściciel domu miał w myśl odnośnych przepisów podatkowych jedynie inkasować i odprowadzać do kasy miejskiej. Jeżeli zaś taki charakter miały te świadczenia natenczas już ze względu na to nie mogą one podpadać pod pojęcie komornego (czynszu) o którem mowa w art. 4. ustawy tj. ceny płaconej właścicielowi domu przez lokatora za używanie przedmiotu najmu. Wydany na zasadzie upoważnienia, zawartego w art. 9. wspomnianej ustawy z dnia 2. sierpnia 1926 r. przepis par. 3. rozporządzenia z 29. grudnia 1926 r. o wyłączeniach przy ustalaniu komornego, nie miał powodu wspominać o świadczeniach, o których mowa wyżej, gdyż one już pojęciowo nie mieszczą się w ramach komornego, a uregulował wyłącznie, o ile idzie o opłaty lokatora za wydatki właściciela domu, przewidziane w art. 7. i 8. ustawy o ochronie lokatorów, zatem za wydatki ponoszone przez właściciela domu.

Z poprzedniego wynika, iż pozwana władza, o ile nie wyłączyła przy obliczeniu komornego z r. 1914 sum, uiszczanych z tytułu podatku wodociągowego, oraz gminnego czynszowego, doliczając je do komornego, jako podstawy wymiaru podatku od lokali, obciążyła stronę skarżącą obowiązkiem bez podstawy prawnej.

Z tej też przyczyny N. T. A. postanowił uchylić zaskarżone orzeczenie jako niezgodne z ustawą.

Dr. J. Goldhammer.

(To samo winno się odnosić do wymiaru pod. od nieruchomości. Red.)

Które domy wiejskie podlegają podatkowi od nieruchomości?

W myśl §. 1. rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 17. czerwca 1924. r. (Dz. U. R. P. Nr. 51. poz. 523) podatek państwowy od niektórych budynków w gminach wiejskich pobiera się od budynków o charakterze dochodowym lub zarobkowym, a niezwiązanym z produkcją rolną, zarówno od domów mieszkalnych, jak od budowli, przeznaczonych na pomieszczenie zakładów przemysłowych i handlowych.

Jakie kryterja należy stosować dla oceny, czy dom posiada charakter dochodowy wzgl. zarobkowy, wszczególności — czy budowlę, wczęści tylko przynoszącą dochód lub w części tylko związaną z prowadzeniem jakiegoś procederu zarobkowego, można uważać za posiadającą charakter dochodowy wzgl. zarobkowy i opodatkować cały budynek, czy też podatek wymierzyć jedynie w stosunku do części dochodowej (zarobkowej), Ministerstwo Spraw Wewnętrznych w porozumieniu z Ministerstwem Skarbu reskryptem z 28. marca 1931. r. Nr. S. F. 4089|2 wyjaśniło, co następuje:

dochodowym jest dom, wydzierżawiony przez właściciela i przynoszący temuż właścicielowi dochód w postaci czynszu najmu. Domem zaś zarobkowym jest dom, w którym zajmujący go wykonywuje zajęcie zarobkowe.

Domem zarobkowym jest zatem dom, w którym mieści się przedsiębiorstwo przemysłowe (niezwiązane z produkcją rolną) względnie handlowe, lub też — który zamieszkuje osoba, wykonywująca w tym domu zawodowo zajęcie rzemieślnicze lub rękodzielnicze względnie uprawiająca samodzielnie wolne zajęcia zawodowo.

Jeśli chodzi o budynki, które tylko w części są dochodowe lub zarobkowe, wyrok Najwyższego Trybunału Administracyjnego z 17|XI 1930 r. L. Rej. 5017|28 wyjaśnił jak następuje;

Budynki, które w części tylko są dochodowe lub zarobkowe, mogłyby podlegać podatkowi tylko wtedy, jeśliby częściowo ich przeznaczenie na cele zarobkowe względnie dochodowe **było tego rodzaju że nadawałoby charakter zarobkowy lub dochodowy całości budynku.** Okoliczność ta powinna być przedmiotem dochodzeń urzędowych i w każdym poszczególnym wypadku musi być ustalona przed dokonaniem wymiaru. (Okólnik Urzędu Woj. Krak. z 27|IV 1931. Krak. D. W. Nr 11.)

Wskazówki przy odnawianiu fasad.

Odnawianie fasad tynkowych: Przy odnawianiu fasad tynkowych należy przestrzegać, by fasady były wykonane gładko. Tynk pryskany jest niedopuszczalny ze względów higjeny. W razie dodania farby do zaprawy wapiennej, należy wybrać kolory jasne, spokojne. Malowanie fasad tynkowanych olejną farbą jest niepożądane.

Odnawianie fasad metalowych: Przy odnawianiu fasad metalowych należy przestrzegać, by kolory były spokojne, nie-rażące (nie jaskrawe) i jasne. Przy malowaniu farbą olejną należy przestrzegać by domy odnowione nie świeciły się.

Odnawianie fasad fugowych: Przy odnawianiu fasad fugowych należy odświeżyć fugowanie po poprzednim zmyciu fasady, jeżeli mycie okaże się potrzebne. Nieprzestrzeganie powyższych wskazówek pociągnie za sobą ponowne przemalowanie względnie otynkowanie w myśl art. 377 Rozporządzenia Prez. Rzeczyp. z dnia 16 lutego 1928 r. (Dz. U. R. P. nr. 23. poz. 212.)

Kronika ustaw i rozporządzeń.

Ustalenie terminu spłaty pożyczek udzielonych na odbudowę kraju, ogłoszone zostało w Nr. 8. i 10. Krak. Dziennika Wojewódzkiego.

Kasę Chorych płaconą za stróża wolno potrącać z dochodu przy podatku dochodowym (OK. Min. Skarbu z 24|II 1931 L. D. V 1044|2|31 Dz. N. Min. Sk. Nr. 7.)

Tępienie ostu na gruntach od 1|V 1931 zarządzone zostało Rozp. Min. Roln. z 27|III 1931 Dz. U. Rz. P. Nr. 41, poz. 363.

W sprawie niesłusznego odstępowania władz od fasji.

Ministerstwo skarbu wydało **okólnik regulujący postępowanie władz przy wymiarze podatku dochodowego**, zgodnie z zapadłemi w tej sprawie decyzjami Najwyższego Trybunału Administracyjnego.

W okólniku tym jest podkreślonem, że władze wymiarowe mogą kwestjonować **dane poczynione w zeznaniu podatkowem**, w ten sposób, władze skarbowe w specjalnym wezwaniu zażądają od płatnika **wyjaśnień co do konkretnych zarzutów stawianych przez władze wymiarowe.**

Okólnik ten zwłaszcza podkreśla, że przysłanie płatnikom nakazu płatniczego na kwotę wyższą, niż płatnik podał ją w swoim zeznaniu, może nastąpić dopiero po **postawieniu przez władze wymiarowe zarzutów,** co do danych zawartych w **zeznaniach podatkowych.**

Wydawca: Towarzystwo Właścicieli Realności W. Krakowa, Pl. Szczepański 2. — Redaktor odpowiedzialny: Dr. Maksymiljan Kornreich.
Drukarnia M. Lenkowicza, Kraków, Meiselsa 4. — Telefon 120-96.